

LEI Nº 1 6 1 7

SÚMULA: “ESTABELECE O PARCELAMENTO, A EDIFICAÇÃO E A UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA, SOB PENA DA PROGRESSIVIDADE NO TEMPO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO, E A DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA EM CONSONÂNCIA COM O DISPOSTO NA LEI DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE TELÊMACO BORBA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

“O POVO DE TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, ATRAVÉS DE SEUS REPRESENTANTES NA CÂMARA LEGISLATIVA, APROVOU, E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI”.

Art. 1º. Em cumprimento ao determinado no artigo 261 e seguintes da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Telêmaco Borba fica instituído no perímetro do Município, nas áreas assinaladas na retromencionada Lei e a seguir descritas, o uso dos instrumentos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, sob pena de aplicação da alíquota do IPTU progressiva no tempo e por fim a desapropriação do imóvel com o seu pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Parágrafo único. A presente lei é denominada Lei do IPTU progressivo.

Art. 2º. Conforme estabelece a Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Telêmaco Borba, aplicar-se-á o referido no artigo anterior ao imóvel que se apresente como:

- I - não edificado – assim considerado o imóvel desprovido de edificação, onde o coeficiente de aproveitamento seja igual a zero;
- II - subutilizado – assim considerado o imóvel cuja edificação nele existente tem coeficiente de aproveitamento abaixo do coeficiente de aproveitamento mínimo definido para a situação do imóvel conforme o zoneamento da área;
- III - não utilizado – assim considerado o imóvel ou conjunto de imóveis sem edificação ou provido de edificação não ocupada por atividade econômica ou de moradia, de maneira que não se prestam aos seus fins, não cumprindo sua função social conforme o zoneamento da situação do imóvel;
- IV - vazios urbanos – áreas representadas por grandes ou pequenas glebas, lote urbano ou conjuntos de lotes urbanos, ou ainda edificações construídas e não ocupadas, localizadas onde haja infra-estrutura urbana instalada, excetuadas às áreas onde não é recomendável o parcelamento ou a ocupação do solo em razão de suas características geoambientais.

Art. 3º. Para fins de aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, sob pena de aplicação da alíquota do IPTU progressiva no tempo e por fim a desapropriação do imóvel com o seu pagamento em títulos da dívida pública, considera-se solo urbano não utilizado o lote, conjunto de lotes onde o coeficiente de aproveitamento for igual a zero situados na Macrozona de Intensificação urbana (MIU) descrita no artigo 162 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU;

Art. 4º. Para fins de aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, sob pena de aplicação da alíquota do IPTU progressiva no tempo e por fim a desapropriação do imóvel com o seu pagamento em títulos da dívida pública, consideram-se vazios urbanos as áreas representadas por grandes ou pequenas glebas onde não haja uso do solo localizadas nas Macrozona de Expansão e ocupação Urbana - MEOUS descrita no artigo 171 e assinalada no anexo 010 da lei do PDDU, onde o solo for urbano;

Art. 5º. Para fins de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, sob pena de aplicação da alíquota do IPTU progressiva no tempo e por fim a desapropriação do imóvel com o seu pagamento em títulos da dívida pública, disposto no artigo 1º desta lei, o coeficiente de aproveitamento mínimo do imóvel, abaixo do qual o mesmo é considerado subutilizado, é de 0,15 para os imóveis situadas na:

- I - Macrozona de Intensificação urbana (MIU) descrita no artigo 162 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU;
- II - Macrozona da Área Consolidada I (MAC I) descrita no artigo 164 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU;
- III - Macrozona da Área Consolidada II (MAC II) descrita no artigo 165 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU
- IV - Macrozona da Área Consolidada III (MAC III) descrita no artigo 166 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU
- V - Macrozona da Área Consolidada IV (MAC IV) descrita no artigo 167 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU
- VI - Macrozona Industrial Consolidada I (MIC I) descrita no artigo 173 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU

Parágrafo único. É considerado ainda solo urbano subutilizado os vazios urbanos definidos no artigo 4º desta Lei.

Art. 6º. Para fins de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou utilização Compulsórios, sob pena de aplicação da alíquota do IPTU progressiva no tempo e por fim a desapropriação do imóvel com o seu pagamento em títulos da dívida pública, disposto no artigo 1º desta lei, considera-se ainda solo urbano não utilizado o imóvel edificado que esteja comprovadamente não ocupado a pelo menos dois anos e dia, e edificações não concluídas paralisadas por igual período, que se localizem na:

- I - Macrozona de Intensificação urbana (MIU) descrita no artigo 162 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU;
- II - Macrozona de Reestruturação e Requalificação Urbana - MARU, descrita no artigo 163 e assinalada no anexo 010 da Lei do PDDU;

- III - Macrozona da Área Consolidada I (MAC I) descrita no artigo 164 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU;
- IV - Macrozona da Área Consolidada II (MAC II) descrita no artigo 165 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU;
- V - Macrozona da Área Consolidada III (MAC III) descrita no artigo 166 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU;
- VI - Macrozona da Área Consolidada IV (MAC IV) descrita no artigo 167 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU;
- VII - Macrozona de Consolidação Urbana – MACU, descrita no artigo 169 e assinalada no anexo 010 da Lei do PDDU;
- VIII - Macrozona de Expansão e ocupação Urbana - MEOUS descrita no artigo 171 e assinalada no anexo 010 da lei do PDDU, onde o solo for urbano;
- IX - Macrozona Industrial Consolidada I (MIC I) descrita no artigo 173 e assinalada no anexo 10 da Lei do PDDU;

Art. 7º. Não se considera vazio urbano ou imóvel subutilizado não incidindo sobre os mesmos as obrigações previstas no artigo 1º desta lei:

- I - As áreas onde não é recomendável o parcelamento ou a ocupação do solo em razão de suas características geoambientais, situadas em áreas definidas pelo Zoneamento Urbano como Zona de Ocupação Restrita - ZOR's, Zona de Preservação Permanente - ZPP's ou Zona de Especial Interesse Ambiental - ZEIA's;
- II - As áreas onde não é recomendado o parcelamento ou a ocupação do solo por questões de risco à saúde ou à vida, nos termos do artigo 203, parágrafo único da Lei do PDDU/TB;
- III - Os edificadas abaixo do coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,15 quando utilizados de acordo com as normas de zoneamento, abrigando exercício de atividades econômicas que não necessitam de edificações de porte acima do coeficiente mínimo de aproveitamento para exercerem suas finalidades, tais como os descritos nos incisos seguintes deste artigo;
- IV - Os utilizados como postos de abastecimento de veículos quando o imóvel for efetivamente utilizado;
- V - Os utilizados como estacionamento de veículos, pátios de transportadoras ou garagens de ônibus quando efetivamente demonstrado pelo proprietário do imóvel que há a utilização do mesmo em sua integralidade em razão do tamanho da frota de veículos que ali são guardados ou quando o coeficiente de aproveitamento do terreno for igual ou superior a 0,10.
- VI - Os imóveis que estiverem exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão competente;
- VII - Os imóveis de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- VIII - Os imóveis efetivamente ocupados por clubes ou associações de classe ou de serviço, estabelecimentos de ensino, entidades pias, entidades de benemerência, entidades de função social relevante assim declarada por lei;
- IX - De propriedade de cooperativas habitacionais;
- X - Que se consista de lote urbano contíguo a terreno edificado servindo de estacionamento, quintal ou jardim deste, desde que haja efetiva utilização da área, não sendo esta superior a 600m² e sendo ambos os terrenos do mesmo

- proprietário;
- XI - Lote de terreno urbano cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior a 0,15 quando este pertencer a pessoa comprovadamente de baixa renda, assim considerada a pessoa que pertença a família com renda de até 3 (três) salários mínimos.

Art. 8º. Os imóveis que sofrem a incidência da obrigação de Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, seus proprietários serão notificados para:

- I - Apresentar, junto a Seção de Licenciamento e Fiscalização de Obras da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, projeto de parcelamento, construção, reforma ou ampliação no prazo mínimo de 1 (um) ano a contar da averbação da notificação junto ao cartório de registro de imóveis;
- II - Iniciar as obras do empreendimento no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto;
- III - Concluir as obras do empreendimento, cujo cronograma deve ser estabelecido em conformidade ao princípio da razoabilidade, não excedendo o prazo máximo de 2 (dois) anos, salvo a hipótese prevista no parágrafo 3º deste artigo;
- IV - Utilizar o imóvel de acordo com o zoneamento da situação do imóvel.

§ 1º. A notificação a que se refere o caput deste artigo deverá sempre ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis da comarca e far-se-á:

- I - Por meio de servidor do órgão competente da Prefeitura Municipal, que a entregará pessoalmente ao proprietário do imóvel se este for pessoa física; sendo o proprietário do imóvel pessoa jurídica, a notificação será entregue à pessoa que tenha poderes de gerência geral ou administração; em sendo apenas filial de pessoa jurídica com sede fora do município, a notificação será entregue ao gerente, administrador ou responsável pela filial.
- II - Em se tratando de notificação a pessoa jurídica, depois de três tentativas infrutíferas na efetivação da notificação à pessoa que tenha poderes de gerência ou administração, havendo suspeita de ocultação, o servidor notificará qualquer preposto que se encontre no estabelecimento, que no dia imediato, voltará, a fim de efetuar a citação na hora que designar; comparecendo ao estabelecimento a fim de realizar a notificação; não estando presente o notificando, o servidor dará por feita a notificação, lavrando certidão da ocorrência e deixando desta contrafé com qualquer preposto, nominando-o na certidão.
- III - Depois de três tentativas infrutíferas na efetivação da notificação, utilizar-se-á edital para tanto, que será publicada no Diário Oficial do Município e ao menos em um jornal de circulação no Município, por duas vezes seguidas, começando correr os prazos, previstos nos parágrafos anteriores, 48 (quarenta e oito) horas depois da última publicação.

§ 2º. As edificações enquadradas no artigo sexto desta lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação sob as penas da incidência do IPTU progressivo e conseqüente desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 3º. Em empreendimentos de grande porte, assim considerados aqueles com projeto de

área construída acima de 2.000m² (dois metros quadrados) para fins de dar cumprimento ao disposto no *caput* deste artigo, a Comissão Municipal de Urbanismo poderá autorizar a execução e conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo. Não podendo a conclusão da obra exceder a 4 (quatro anos) a contar da apresentação do projeto.

§ 4º. A transmissão do imóvel por ato "*inter vivos*" ou "*causa mortis*", posterior à notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsória previstas nesta lei sem interrupção ou restituição de quaisquer prazos.

§ 5º. A administração municipal, através de seus órgãos próprios fiscalizará o cumprimento das obrigações estabelecidas no *caput* deste artigo.

§ 6º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis sobre os quais incidem as obrigações expressas nesta lei propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, nos termos da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento urbano de Telêmaco Borba e Lei 10.257/2001.

Art. 9º. Em caso de descumprimento das condições, prazos e etapas previstas na forma do artigo anterior a administração municipal procederá a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º. O valor da alíquota do IPTU progressivo, a ser aplicada a cada ano, será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior, até que atinja a alíquota máxima de 15% do valor da base de cálculo IPTU no Município de Telêmaco Borba.

§ 2º. Verificado o não cumprimento da respectiva obrigação dar-se-á imediatamente a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo cujo lançamento e cobrança se dará no exercício fiscal seguinte.

§ 3º. Cumprida a obrigação antes do lançamento fiscal, cessa a incidência do IPTU progressivo, se cumprida após o lançamento somente cessará no exercício fiscal seguinte;

§ 4º. A progressividade que trata este artigo também não se aplica aos lotes de loteamento implantado por até dois anos após a aprovação do loteamento, aplicando-se porém quando o loteamento for aprovado mas não implementado.

§ 5º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata esta lei.

§ 6º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou de utilizar o imóvel não esteja atendida quando findo o período de 5 (cinco) anos, contados a partir da primeira majoração do IPTU, o Município manterá a cobrança do IPTU através da alíquota máxima de 15%, (quinze por cento) até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo seguinte.

Art. 10. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que

o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, conforme o caso, o Município poderá manter a alíquota do IPTU em seu máximo de 15% ou discricionariamente proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Inicia-se a contagem do prazo de 5 (cinco) anos para fins de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública a partir do exercício em que se deu a majoração da alíquota do IPTU progressivo e não 5 (cinco) anos após a majoração do IPTU à alíquota máxima.

§ 2º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 3º. O valor real da indenização:

- a) Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontados o montante incorporado ao imóvel em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no artigo 8º, § 1º, e outras dívidas do imóvel que seja credor o município, inclusive aquelas oriundas do próprio IPTU progressivo não pago;
- b) Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 5º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se nestes casos o devido procedimento determinado pela Lei 8.666/93.

§ 7º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo anterior as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, nos mesmos prazos e formas previstos no artigo 7º desta Lei.

Art. 10. O não cumprimento das obrigações pelo poder publico serão enquadradas no disposto do Art. 52º da Lei n. 10.257/2001.

Art. 11. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**PAÇO DAS ARAUCÁRIAS, EM
TELÊMACO BORBA, ESTADO DO**

PARANÁ, em 14 de agosto de 2007.

ARNALDO JOSÉ ROMÃO
Procurador Geral do Município

EROS DANILO ARAÚJO
Prefeito Municipal